

Für 30 Millionen Euro entstehen im Willipark im ersten Schritt 86 öffentlich geförderte Einheiten mit bis zu sechs Zimmern.

René Soukup

Oststeinbek. Auf einem Acker am Willinghusener Weg in Oststeinbek erblicken Passanten ein Dutzend Sandhügel und schweres Gerät: Walze, Radlader, Bagger sowie eine Minivariante von diesem. Desse Schaufel bewegt Robert Kohn. Der 27 Jahre alte Stahl- und Betonbauer ist seit dieser Woche im Einsatz, buddelt Löcher und verlegt Rohre mit 25 Zentimeter Durchmesser für das Nahwärmenetz. Jetzt ist es losgegangen im Willipark, dem neuen Quartier in der 9000-Einwohner-Gemeinde an der Grenze zu Hamburg. Hier entstehen 86 Wohnungen, 56 davon öffentlich gefördert, sowie ein Bürokomplex.

Kohn beginnt morgens um 7 Uhr und arbeitet von montags bis donnerstags bis in den Abend hinein. Dafür hat er freitags frei, kann drei Tage am Stück zu Hause in Pasewalk verbringen. Der Handwerker ist unter der Woche in Moorfleet untergebracht, wird bis Herbst in Oststeinbek seinen Job ausüben. Dann soll der Rohbau abgeschlossen sein für den ersten Abschnitt mit den Sozialwohnungen. Fundamente, Außenmauern und Dachkonstruktion bewerkstelligt der Investor, das Unternehmen Vakon, mit eigenem Personal. „Im dritten Quartal 2025 ist die Fertigstellung angedacht“, sagt Geschäftsführer Stefan Kohl. Ende 2024 oder im Frühjahr kommenden Jahres wolle er mit den Eigentumswohnungen beginnen, betont aber, dass es noch keinen Bauplan gebe. Das Investitionsvolumen samt Grunderwerb beziffert der 36-Jährige auf knapp 30 Millionen Euro.

Wohnungsbau war ursprünglich nur für Senioren gedacht

Alle Domizile sind für ortsansässige Senioren. So hatte es die Gemeinde auch festgelegt an der Brückenstraße neben der Feuerwache. Dort baute die Firma Semmelhaack 80 Wohnungen. Allerdings war die Nachfrage dann doch nicht so hoch. In dem Quartier leben nun auch Menschen aus benachbarten Kommunen. Zudem kam eine junge Frau mit körperlichen Einschränkungen zum Zug. Deshalb entwickelte die Politik im Nachgang einen Stufenplan für den Willipark: Kommt es zu keiner Komplettauslastung durch das ursprünglich angesprochene Klientel, haben angehörige Senioren von Oststeinbekern und Ortsansässige aller Altersklassen Zugriff. Sind dann immer noch Wohnungen frei, werden jegliche Vorgaben gestrichen.

Auf dem 1,1 Hektar großen Areal von Vakon ist derzeit auch die Firma Wunder Kies aus Elmenhorst aktiv, ein Tiefbauspezialist und zuständig für das Abtragen von 2000 Kubikmeter Sand. Der wird nicht abtransportiert. „Wir haben das Gelände zehn Zentimeter über Straßenniveau erhöht“, sagt Bauleiter Helmut Beyersdorf.



Vakon-Geschäftsführer Stefan Kohl (v. r.), Polier Andreas Monski, Bauleiter Helmut Beyersdorf sowie die Tiefbauspezialisten Sebastian Wunder, Joachim Wunder und Hans-Hermann Heine auf dem Areal am Willinghusener Weg.

RENÉ SOUKUP (3)

Baustart für Wohnquartier in Oststeinbek

Eine Fläche ist inzwischen durch Holzpfosten abgesteckt. Es sind Markierungspunkte für ein Gebäude. Sechs davon sind es im ersten Bauabschnitt, wobei eines nur eingeschossig ist. „Das ist unsere Energiezentrale mit Wärmepumpen im Keller“, sagt Kohl. Darüber befindet sich ein 60-Quadratmeter-Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen. Die übrigen Häuser haben drei Geschosse plus Staffel.

Wohnungen sind zwischen 50 und 120 Quadratmeter groß, haben zwei bis sechs Zimmer. Jeweils die Hälfte wird nach dem

ersten und dritten Förderweg vergeben. Die Miete liegt bei 6,80 oder 9,25 Euro kalt pro Quadratmeter. 45 Prozent der Dachflächen sind mit Solarmodulen bestückt, der Rest ist begrünt. Der selbst erzeugte Strom wird den Mietern laut Kohl zu vergünstigten Konditionen angeboten. Biogas ist auch Bestandteil der Energieversorgung, wird allerdings nur zu Spitzenlastzeiten wie im Winter eingesetzt. Für die 56 Wohnungen gibt es im Außenbereich 71 Pkw-Abstellmöglichkeiten, sechs haben Ladesäulen für Elektro-

autos. Hinzu kommen 124 Stellplätze für Fahrräder, 94 sind im Gebäude. Kohl möchte zudem Carsharing anbieten, ein bis zwei Autos zur Verfügung stellen. Bislang belässt er es bei einer Absichtserklärung.

In den Innenhöfen der Häuser kann sich sportlich betätigt werden

Die Häuser werden im KfW-55-Standard gebaut sowie in einem roten Ton verkleinert, in den Innenhöfen können Bewohner sich an einer Tischtennisplatte oder

auf einer Boulebahn sportlich betätigen, Sitzbänke laden zum Verweilen ein. „Es ist ein nachhaltiges Quartier, soll die Gemeinschaft fördern“, sagt der Geschäftsführer. Ein 2000 Quadratmeter großer Garten ist ebenso für Menschen, die im Bürokomplex arbeiten. Die sechs Gebäude mit den Eigentumswohnungen sind der benachbarten Bebauung angepasst, haben deshalb zwei Geschosse plus Staffelebene. Sie werden im KfW-40-Standard errichtet. Auch hier haben die Wohnungen zwei bis sechs Zimmer. Die Größen: 65 bis

130 Quadratmeter. Die Eigner parken in einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen. Verkaufspreise stehen noch nicht fest. Frühestens Ende dieses Jahres will Vakon mit der Vermarktung beginnen.

Kohl wird die Mietwohnungen im Bestand seines Unternehmens halten. Er hatte das Grundstück von Christian Stölken erworben. Der Großhansdorfer IT-Unternehmer wollte das Areal eigentlich selbst entwickeln, hatte den Willipark entworfen. Er beschränkt sich nun auf das Bürohaus. Für den 19 Meter hohen Komplex mit seinen fünf Geschossen inklusive Tiefgarage über zwei Etagen mit 100 Stellplätzen ist ein Investitionsvolumen von maximal 20 Millionen Euro vorgesehen. Stölken wird mit seiner Firma IP Dynamics einziehen, aber auch Flächen vermieten, hatte ein Exposé veröffentlicht. Mit Interessenten schloss der Geschäftsmann Vorverträge. Die sind nichtig. Denn den für dieses Frühjahr geplanten Baustart verschob er erst ins Jahr 2025 und dann auf unbestimmte Zeit wegen zu hoher Kosten und Zinsen.

Einen Rückzieher wird Stölken nicht machen. Wann der Unternehmer beginnt, hängt auch davon ab, ob er für sein Projekt Fördermittel aus einem KfW-Programm generieren kann.



Das Grundstück des Unternehmens Vakon ist 1,1 Hektar groß. Im Hintergrund ist der Globus-Baumarkt zu sehen.



Robert Kohn verlegt gerade die Rohre für das Nahwärmenetz.